

Limites e Regulação Investidores Institucionais

Aguinaldo Lester Landi

**Coordenador-Geral de Monitoramento de
Investimentos da Previc**

Programa

- Classificação de Ativos
- Limites de Alocação
- Limites de Concentração
- Vedações
- Distribuição de Ativos – EFPC
- Fundos Estruturados
- Evolução Histórica de Alocação
- Evolução de Preços de Imóveis
- Evolução do IFIX

Classificação Res. CMN 3.792/2009

Dos Ativos

- Art. 18. São classificados no segmento de renda fixa:
 - III - os títulos e valores mobiliários de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituições autorizadas a funcionar pelo Bacen; **(LCI, LH)**
 - VII - os certificados de recebíveis de emissão de companhias securitizadoras; **(CRI)**

§ 1º Os títulos ou valores mobiliários de emissores não relacionados nos incisos deste artigo somente podem ser adquiridos se observadas as seguintes condições:

 - III - com coobrigação de instituição financeira, no caso de cédula de crédito imobiliário; **(CCI)**
- Art. 20. São classificados no segmento investimentos estruturados:
 - III - as cotas de fundos de investimento imobiliário; **(FII)**
- Art. 22. São classificados no segmento de imóveis:
 - I - os empreendimentos imobiliários, entendidos como aqueles imóveis que estejam em fase de construção, sem conclusão por habite-se, auto de conclusão ou documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente;
 - II - os imóveis para aluguel e renda; e
 - III - outros imóveis.

Regulação Res. CMN 3.792/2009

Dos Limites de Alocação

- Art. 35. Os investimentos classificados no segmento de renda fixa devem observar, em relação aos recursos de cada plano, os seguintes limites:
 - II - até oitenta por cento no conjunto dos ativos classificados no segmento de renda fixa, excluídos os títulos da dívida pública mobiliária federal, observados adicionalmente os limites estabelecidos no inciso III; e
 - III - até vinte por cento em cada uma das seguintes modalidades:
 - d) certificados de recebíveis imobiliários (CRI);
 - e) cédulas de crédito imobiliário (CCI);

Regulação Res. CMN 3.792/2009

Dos Limites de Alocação

- Art. 37. Os investimentos classificados no segmento de investimentos estruturados devem observar, em relação aos recursos de cada plano, o limite de até vinte por cento, observados adicionalmente os seguintes limites:
 - I - até dez por cento em cotas de fundos de investimento imobiliário; e
- Art. 39. Os investimentos classificados no segmento de imóveis devem observar, em relação aos recursos de cada plano, o limite de até **oito por cento**.

Regulação Res. CMN 3.792/2009

Dos Limites de Alocação por Emissor

- Art. 41. A EFPC deve observar, em relação aos recursos de cada plano por ela administrado, os seguintes limites de alocação por emissor:
 - II - até vinte por cento se o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Bacen;
 - III - até dez por cento se o emissor for:
 - d) companhia securitizadora;

Regulação Res. CMN 3.792/2009

Dos Limites de Concentração por Emissor

- Art. 42. A EFPC deve observar, considerada a soma dos recursos por ela administrados, o limite de até vinte e cinco por cento:
 - IV - do patrimônio líquido de um mesmo:
 - b) fundo de investimento classificado no segmento de investimentos estruturados;
 - V - do patrimônio separado constituído nas emissões de certificado de recebíveis com a adoção de regime fiduciário.
- § 4º O limite estabelecido na alínea “b” do inciso IV não se aplica a fundos de investimento imobiliário que possuam em sua carteira exclusivamente imóveis concluídos e com certidão de habite-se.

Regulação Res. CMN 3.792/2009

Dos Limites de Concentração por Investimento

- Art. 43. A EFPC deve observar, considerada a soma dos recursos por ela administrados, o limite de vinte e cinco por cento de:
 - III - um mesmo empreendimento imobiliário.

Regulação Res. CMN 3.792/2009

Das Vedações

- Art. 53. É vedado à EFPC:
 - XIII - atuar como **incorporadora**, de forma direta, indireta ou por meio de fundo de investimento imobiliário; e
 - XIV - adquirir ou manter terrenos, exceto aqueles destinados à realização de empreendimentos imobiliários ou construção de imóveis para aluguel, renda ou uso próprio, e desde que haja previsão na política de investimentos do plano de benefícios.
- § 2º Para os fundos de investimento imobiliário não se aplicam as vedações estabelecidas nos incisos V, VI e VII deste artigo.
 - V - aplicar em ativos ou modalidades não previstas nesta Resolução;
 - VI - aplicar recursos em títulos ou valores mobiliários de companhias sem registro na CVM, ressalvados os casos expressamente previstos nesta Resolução;
 - VII - aplicar recursos em companhias que não estejam admitidas à negociação nos segmentos Novo Mercado, Nível 2 ou Bovespa Mais da BM&FBovespa, salvo se estas tiverem realizado sua primeira distribuição pública em data anterior a 29 de maio de 2001;

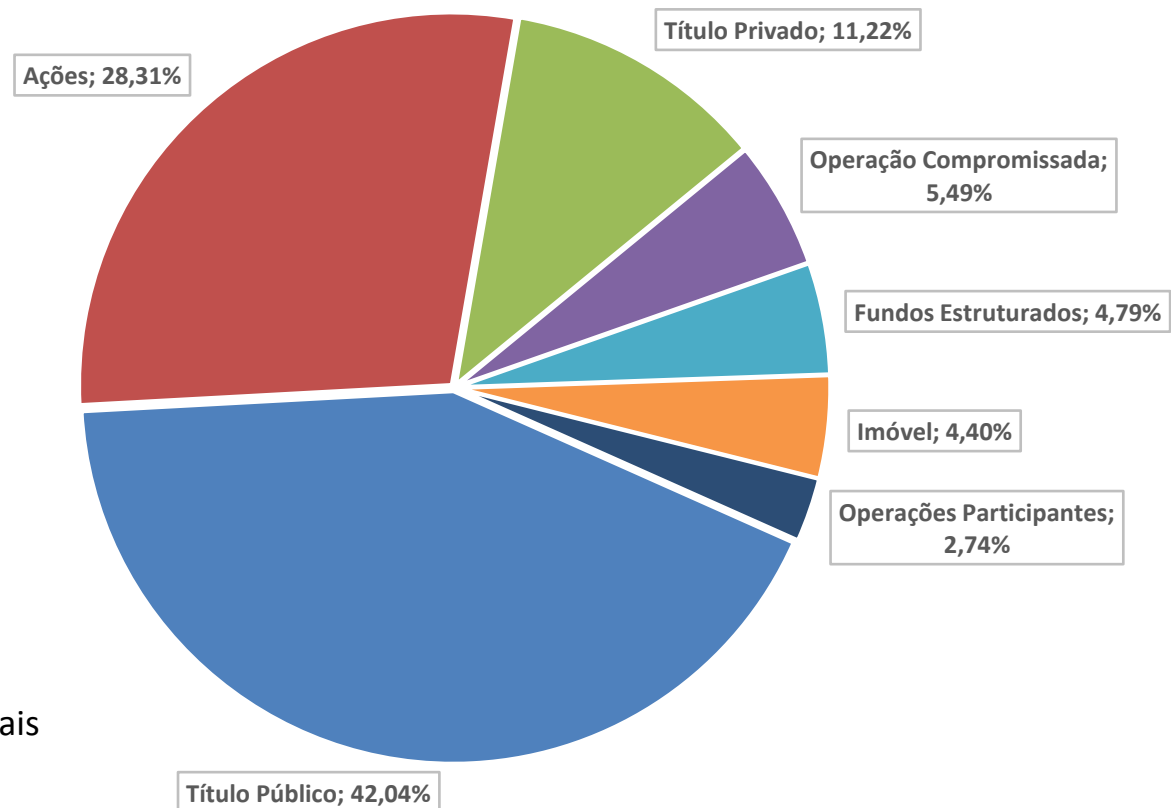
Conceito de Incorporação

- LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.
 - Art. 28, Parágrafo único: “Para efeito desta Lei, considera-se **incorporação imobiliária** a atividade exercida com o **intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial**, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.”
 - Art. 29. Considera-se **incorporador** a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, **compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção** sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.
 - Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

Principais Ativos EFPC

4º Trimestre 2013

Principais Ativos - EFPC

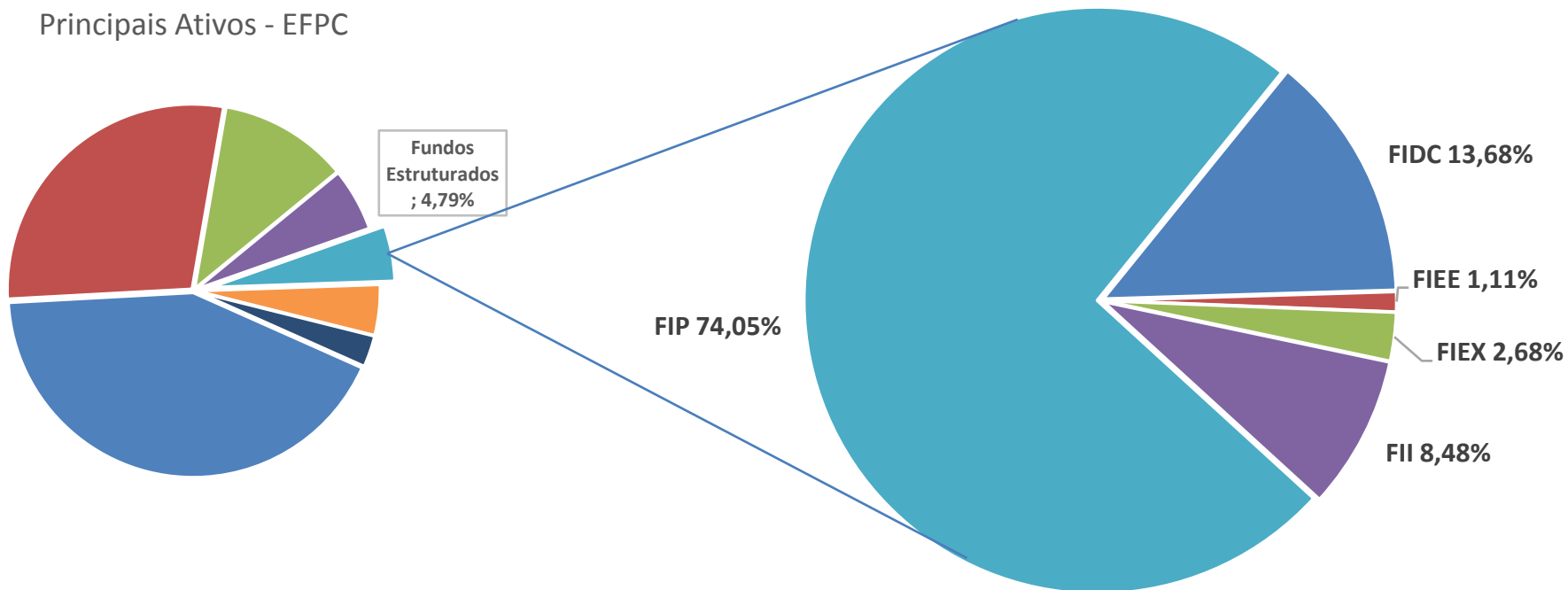


* Recursos Garantidores Totais
R\$ 644.771 milhões

Fundos Estruturados

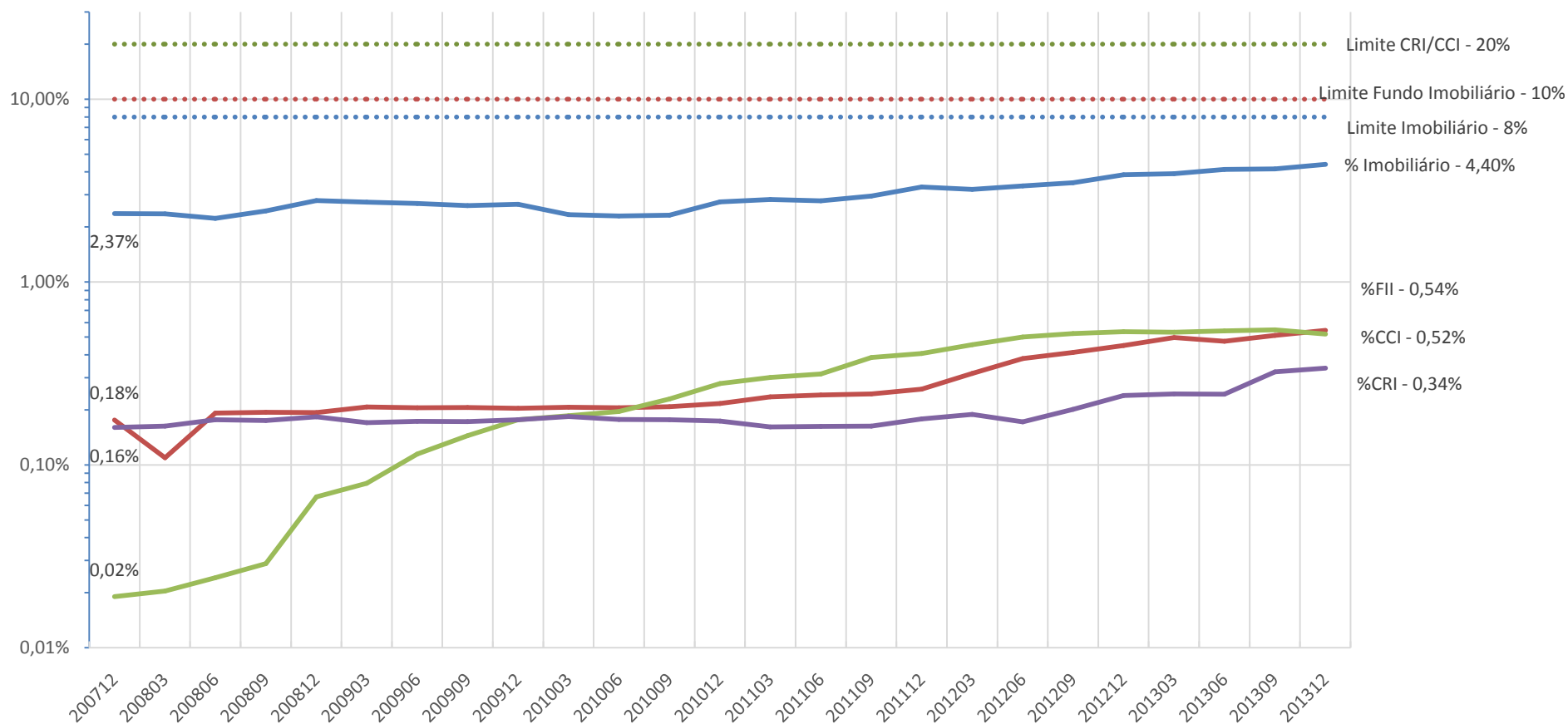
4º Trimestre 2013

Principais Ativos - EFPC



Evolução Histórica

Participação no Recurso Garantidor Total - Escala Logarítmica



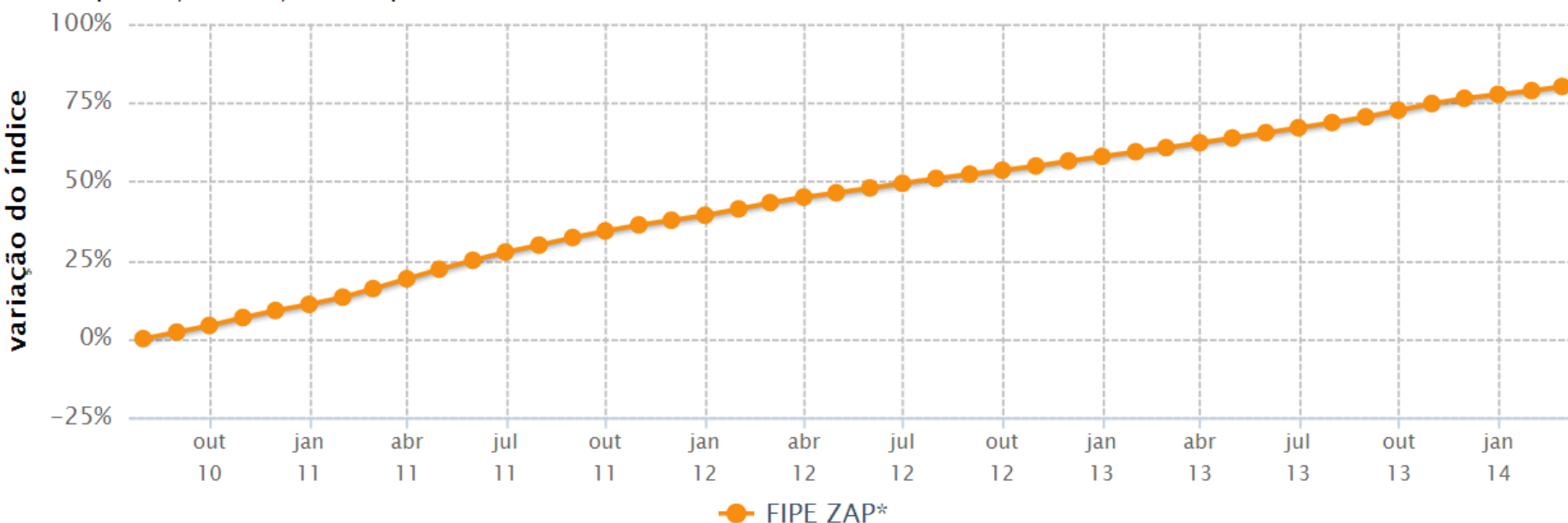
* Participações reduzidas em 12/2013: Letras Hipotecárias - 0,034% / LCI - 0,001%

Variação do Índice FIPE ZAP - Composto

variação do índice FIPE ZAP

* composto, venda, nº de quartos indiferente

variação no período FIPE ZAP: 80,1% - ago/10 a mar/14



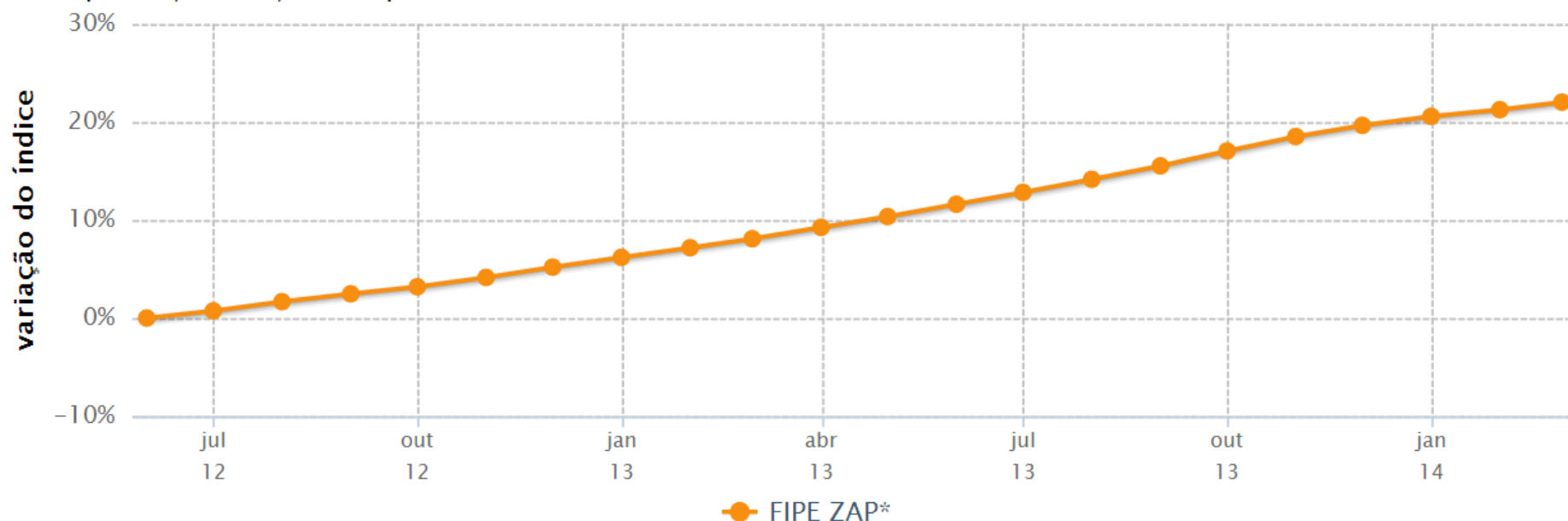
Fipe ZAP COMPOSTO: índice calculado usando dados de ofertas das cidades de BELO HORIZONTE, BRASÍLIA, FORTALEZA, RECIFE, RIO DE JANEIRO, SALVADOR, SÃO PAULO

Variação do Índice FIPE ZAP - Ampliado

variação do índice FIPE ZAP

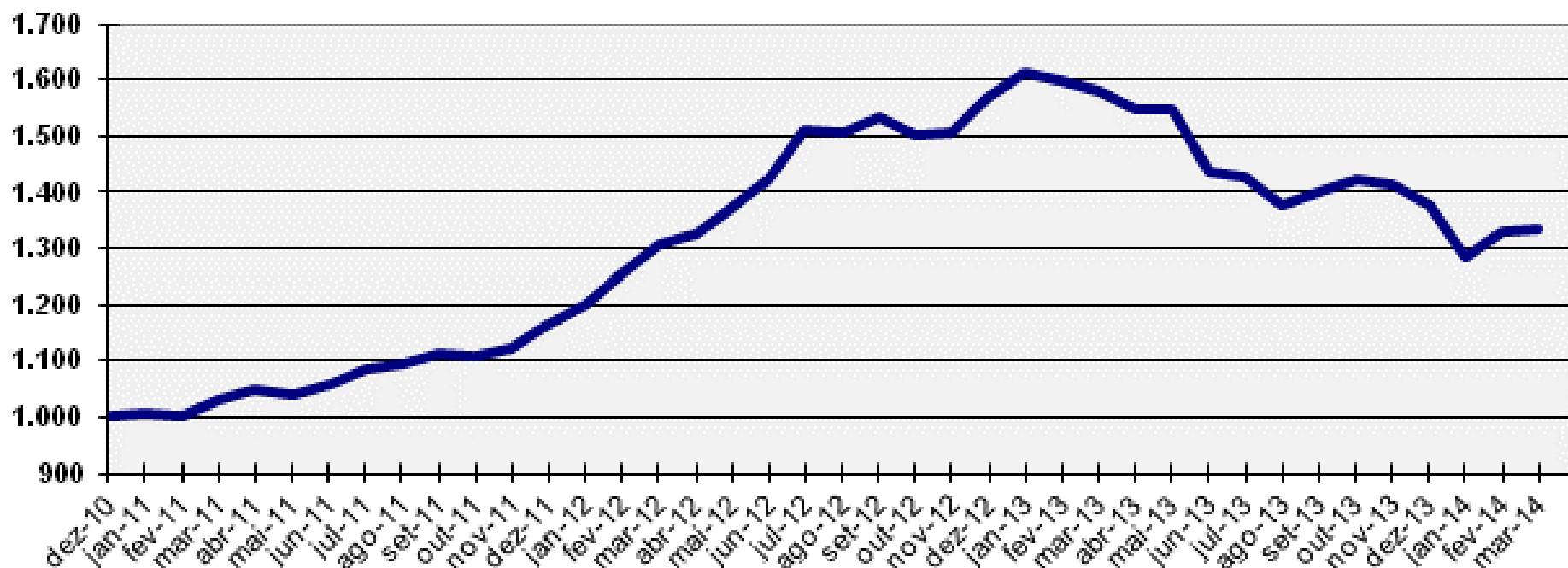
variação no período FIPE ZAP: 22,0% - jun/12 a mar/14

* ampliado, venda, nº de quartos indiferente



Fipe ZAP AMPLIADO: índice calculado usando dados de ofertas das cidades de BELO HORIZONTE, BRASÍLIA, CURITIBA, FLORIANÓPOLIS, FORTALEZA, NITERÓI, PORTO ALEGRE, RECIFE, RIO DE JANEIRO, SALVADOR, SANTO ANDRÉ, SÃO BERNARDO DO CAMPO, SÃO CAETANO DO SUL, SÃO PAULO, VILA VELHA e VITÓRIA

Índice BM&FBOVESPA Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX



O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) BM&FBOVESPA tem por objetivo medir a performance de uma carteira composta por cotas de fundos imobiliários que são listados para negociação nos ambientes administrados pela BM&FBOVESPA. Essas cotas são selecionadas por sua liquidez e ponderadas nas carteiras por seu valor de mercado total (número total de cotas emitidas multiplicado por sua última cotação em mercado).

OBRIGADO

CGMI - DIACE